

COMMUNE DE FRONTIGNAN-LA PEYRADE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

*Notice de présentation de la modification n°1 du PLU valant analyse  
d'incidence au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement*

Modification n°1 approuvée le 6 février 2025





# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>		
<b>1. Rappels et contexte</b> .....	<b>4</b>		
1.1 Rappels.....	4		
1.2 Contexte de la modification du PLU.....	4		
1.3 La requalification de la friche industrielle Exxon Mobil : un projet cohérent entre centre-ancien et nouveau pôle d'échange multimodal.....	13		
<b>2. Procédure de modification</b> .....	<b>29</b>		
2.1 Rappel du cadre réglementaire.....	29		
2.2 L'enquête publique.....	29		
2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées.....	29		
<b>3. Contenu du dossier de modification du PLU</b> .....	<b>30</b>		
<b>4. Objet de la modification</b> .....	<b>31</b>		
		<b>5. Présentation des modifications</b> .....	<b>32</b>
		5.1 Le plan de zonage – règlement graphique.....	32
		5.2 Le règlement écrit : intégration du sous-secteur UPc dans la zone UP 34	
		5.3 Le règlement écrit : modification du lexique.....	39
		5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	40
		<b>6. Analyse simplifiée des incidences</b> .....	<b>44</b>
		6.1 Avis de la MRAe et décision du Conseil Municipal sur l'absence d'évaluation environnementale.....	44
		6.2 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	47

chargé du SCoT du Bassin de Thau. Frontignan – la Peyrade s’inscrit également dans l’aire d’attraction de Montpellier.

## 1. RAPPELS ET CONTEXTE

### 1.1 Rappels

Le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Frontignan – la Peyrade a été approuvé le 26 septembre 2018 par délibération du conseil municipal.

Le PLU de Frontignan a connu une procédure d’évolution : le 13 juin 2023, le conseil municipal de Frontignan – la Peyrade a approuvé par délibération la première Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU portant sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone UEx relative à l’aménagement des espaces portuaires dans le bassin de la ZIFMAR.

La présente modification est la première modification du PLU.

### 1.2 Contexte de la modification du PLU

#### 1.2.1 Rappel du contexte de la commune de Frontignan

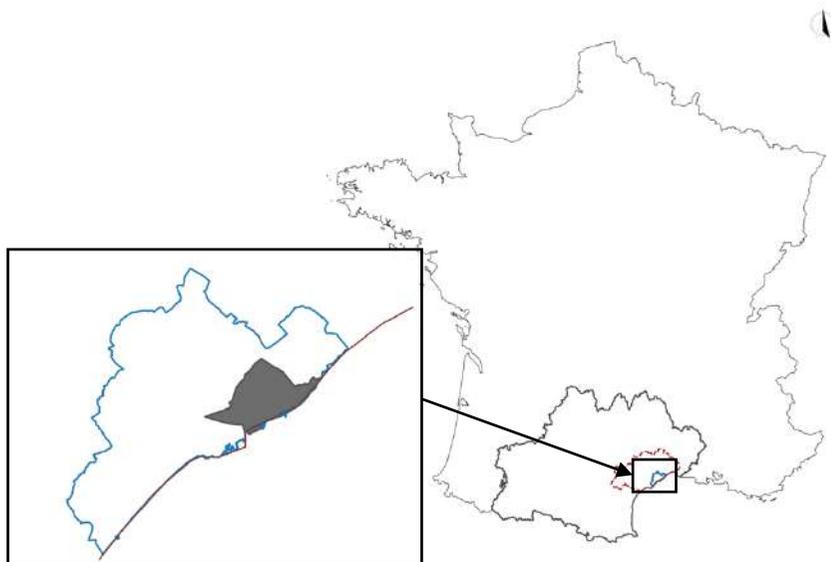
L’environnement administratif, intercommunal et urbain

La commune de Frontignan – la Peyrade est située dans la Région Occitanie dans le département de l’Hérault (34). Elle est localisée géographiquement entre au nord le massif de la Gardiole, à l’est et l’ouest les étangs de Thau et d’Ingril et au sud par la mer Méditerranée.

La commune est limitrophe avec celles de Sète, Balaruc-les-Bains, Gigean et Vic-la-Gardiole. Elle est située à une cinquantaine de kilomètres de Béziers et une vingtaine de kilomètres de Montpellier.

Frontignan – la Peyrade est une commune dynamique de par sa position sur le littoral et entre de grands pôles urbains mais aussi grâce à ses activités économiques et industrielles liées à son port. En outre, la commune attire des populations nouvelles grâce à son cadre de vie de qualité en bord de mer.

Frontignan – la Peyrade est membre de la Communauté d’Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée qui regroupe 14 communes du littoral méditerranéen dont Sète, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Mèze, Vic-la-Gardiole, Gigean, Bouzigues et Marseillan. La commune de Frontignan est également membre de différents syndicats intercommunaux dont le Syndicat mixte du Bassin de Thau,



### Légende

-  Commune de Frontignan
-  Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée
-  Département de l'Hérault
-  Région Occitanie

Figure 1. Localisation de Frontignan en France et dans la région Occitanie.  
Source : Source : Urban Projects

### Caractéristiques générales de la commune

La commune est caractérisée par deux traits majeurs :

- Son intégration dans un territoire naturel fort, encadré par le massif de la Gardiole au nord, par le littoral de la mer Méditerranée au sud et les étangs de Thau et d'Ingril à l'ouest et à l'est.
- Son activité portuaire, qui fait de la commune un territoire dynamique en termes d'économie.

Frontignan – la Peyrade s'est développée sur la plaine entre mer et massif de la Gardiole. La plaine étant idéale au développement des infrastructures, Frontignan – la Peyrade jouit d'un réseau terrestre de qualité longeant le littoral à savoir l'autoroute A9 et le réseau ferroviaire TGV reliant la commune à l'échelle nationale et internationale. La commune bénéficie également d'infrastructures fluviales et maritimes telles que le port, le canal Rhône à Sète et le canal du Midi, qui ont de tout temps desservi la commune.

Les aménagements progressifs du littoral comme le canal de Rhône à Sète et le port de Sète ont par le passé favorisé l'installation de l'industrie motrice d'une forte croissance démographique et urbaine pour la ville. L'évolution urbaine de la commune n'est pas seulement liée à son industrialisation mais également à sa production de vin et plus particulièrement le muscat, classé en AOC dès 1936. La pêche est aussi une activité source d'emploi et d'économie.

La commune connaît une évolution type de celle d'une commune littorale de la période de l'après-guerre. Entre les années 1950 et 2000, période faste et de reconstruction pour la commune, les industries se modernisent comme la raffinerie de pétrole présente sur le canal. Jusqu'à la fermeture des quelques grosses industries présentes, la ville accumule une forte croissance démographique et urbaine. La fermeture de l'usine Exxon-Mobil et d'autres entreprises permettent à la ville dès les années 2000 de se projeter dans la requalification de ces espaces en friche. La ZAC des Pielles et le quartier Près Saint-Martin ont ainsi vu le jour. Aujourd'hui, la commune continue les requalifications par celle de la friche Exxon Mobil, aux portes du centre-ville et des équipements structurants existants et futurs. La modification du PLU a pour objet de poursuivre les actions de la commune en matière de requalification des friches urbaines sur ce secteur afin de permettre un renouveau urbain à long terme.



Figure 2. Localisation de Frontignan dans la CA Sète Agglomération Méditerranéenne.  
Source : Source : Urban Projects

### Situation de la zone 1AUb (Friche Exxon Mobil) dans Frontignan



## 1.2.2 Le contexte démographique

La commune de Frontignan – la Peyrade connaît un accroissement démographique constant depuis l'après-guerre. Entre 1975 et 1982, la commune enregistre le plus fort taux de croissance annuel moyen (TCAM) soit + 2,5%, s'en suivra une période plus calme de 1982 à 1990 (+1% de TCAM) et une période faste entre 1990 et 2009 (1,5% environ de TCAM). Cette croissance s'est légèrement ralentie à partir de 2009 du fait du manque de foncier (Frontignan – la Peyrade est limitée dans son développement urbanistique du fait de son contexte géographique prégnant) mais reste néanmoins positive (autour de +0,3%). En 2020, Frontignan compte 23 485 habitants. L'attrait touristique de la commune en saison estivale, dopé en particulier par le littoral, génère une forte augmentation de la population sur cette période, tant par la présence d'hébergements touristiques que de nombreuses résidences secondaires.

On observe un vieillissement de la population entre 2009 et 2020. En 2009, les plus de 60 ans représentaient 24,6% de la population, en 2020 ils en représentent 30,2%. À l'inverse, les jeunes habitants de moins de 29 ans représentaient 34,4% de la population, en 2020 ils représentent 30,9%.

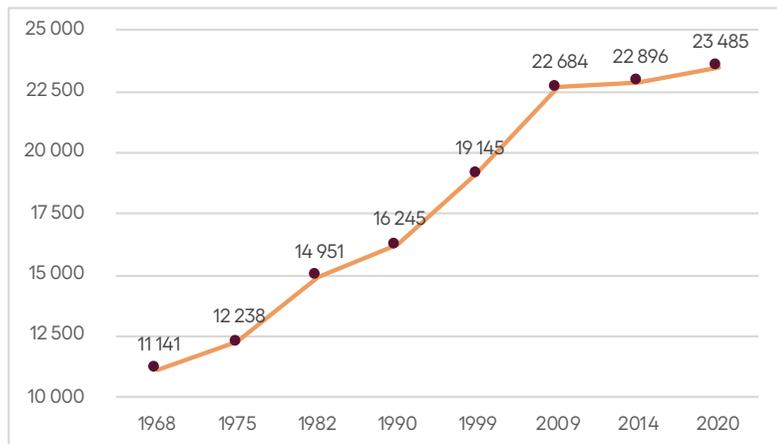


Figure 3. Évolution de la population frontignanaise.

Source : Insee, RP 2009, 2013 et RP 2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

La production de logements est tout aussi dynamique que la croissance démographique. En 50 ans, le nombre de logements est passé de 4 059 unités (en 1968) à 14 158 unités (en 2020). Malgré cette évolution, les taux de résidences principales et secondaires se maintiennent. Une légère baisse de la part de résidences secondaires et une hausse des logements vacants entre 2014 et 2020 est observé mais est peu significative.

Le nombre de logements en appartements augmente légèrement ces dix dernières années par rapport au nombre de logements en maisons. En 2009, on comptait 60,3% du parc de résidences en maisons pour 38,9% en appartements ; en 2020, les maisons ne représentent plus que 55,2% et les appartements 44,1%. La pression foncière conduit à une plus forte optimisation du foncier constructible favorisant des formes d'habitats plus diversifiées et répondant à un plus large panel de besoins.

Le nombre élevé de logements en résidences secondaires, soit 21,2% du parc de résidences en 2020 (3001 unités), confirme la place de Frontignan – la Peyrade comme ville de tourisme et de villégiature.

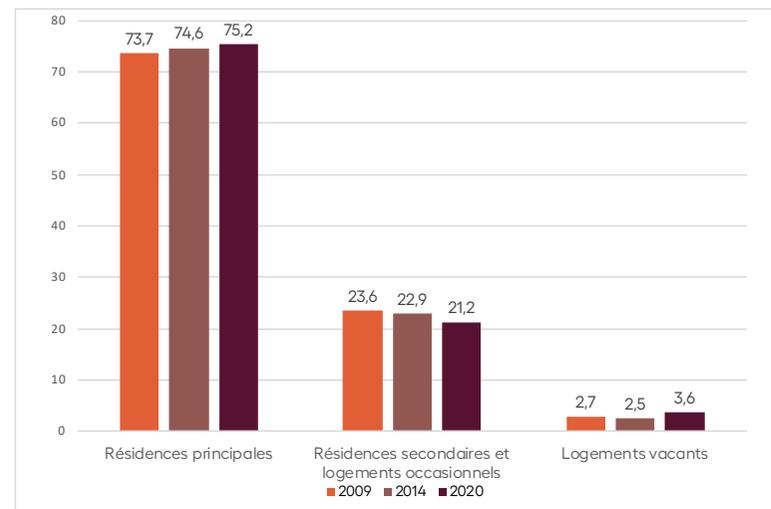


Figure 4. Évolution du nombre de logements à Frontignan.

Source : Insee, RP 2009, 2013 et RP 2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

La taille des ménages s'est considérablement réduite de 1968 à 2020, expliquant en partie une production de logements plus importante que la croissance démographique. Le desserrement des ménages est principalement dû à des dynamiques sociétales actuelles telles que la décohabitation des jeunes plus rapide, des divorces, une plus forte part de ménages monoparentaux et de ménages seuls (notamment les personnes âgées).

### 1.2.3 Le contexte supra-communal

Frontignan – la Peyrade s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée avec lequel le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité.

La commune fait partie du Syndicat Mixte du Bassin de Thau chargé du SCoT du Bassin de Thau dont dépend Frontignan – la Peyrade ainsi que le SAGE des bassins versants de la Lagune de Thau et de l'Étang d'Ingril couvrant la commune.

Frontignan – la Peyrade fait également partie de la communauté d'Agglomération Sète Agglopol Méditerranée qui regroupe 14 communes dont Sète, Balaruc-les-Bains et Vic-la-Gardiole. Sète Agglopol Méditerranée dispose de nombreuses compétences dont celles du développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville.

### 1.2.4 Le contexte environnemental

Le territoire frontignanais est encadré par une trame verte et bleue prégnante :

- Le massif de la Gardiole constitue un réservoir de biodiversité s'étirant sur 15 km de long et culminant au point le plus haut, le pic du Roc d'Anduze à 234 mètres.
- Le Bois des Aresquiers : réservoir de biodiversité, il s'agit d'une pinède donnant directement sur les étangs. Le lieu est géré par le Conservatoire du Littoral.
- Les zones humides, réservoir de biodiversité bleu : le littoral, l'étang d'Ingril et la lagune de Thau, les salins de Frontignan.
- Des corridors écologiques verts : les continuités vertes ouest et est entre les réservoirs de biodiversité
- Des corridors écologiques bleus : le canal du Rhône à Sète et le grau reliant la mer Méditerranée à l'étang d'Ingril.

En outre, la commune est concernée par la loi Littoral. Plusieurs Espaces Remarquables au sens de la loi sont localisés sur la commune, il s'agit principalement des sites précités.

Ces zones sont également couvertes :

- De trois sites Natura 2000 Directive Oiseaux (ZPS) : Étang de Thau et lido de Sète à Agde, Étangs palavasiens et Étang de l'Estagnol, Côte languedocienne ;
- De trois sites Natura 2000 Directive Habitats-Faune-Flore (ZSC) : Étangs palavasiens, Posidonies de la côte palavasienne, Herbiers de l'étang de Thau ;
- De quatre ZNIEFF de type I : Étang d'Ingril-sud, Étang de Thau, Salins de Frontignan et Garrigues de la Gardiole ;
- De trois ZNIEFF de type II : Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains et celui de Bagnas et de Thau et la Montagne de la Gardiole.

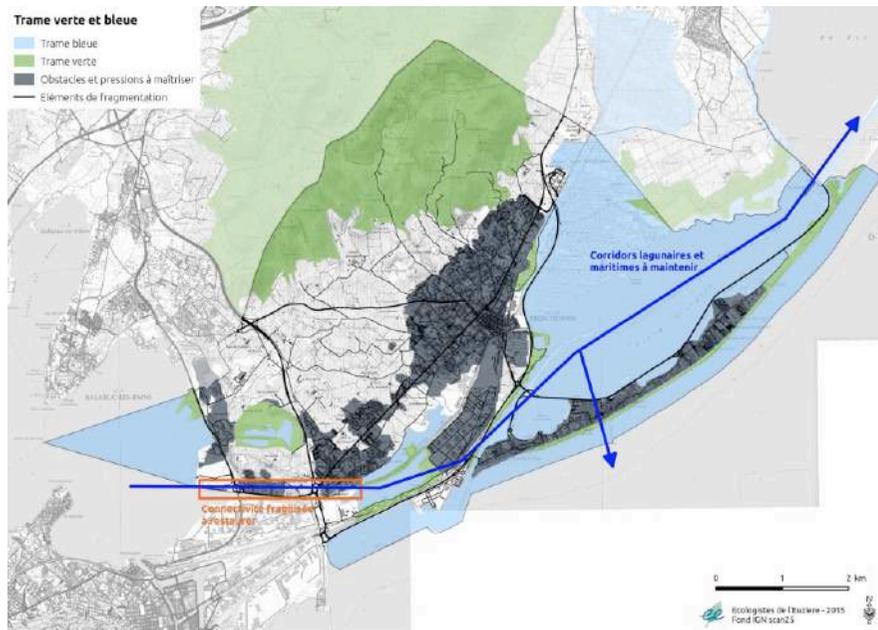


Figure 5. Carte de la trame verte et bleue de Frontignan.  
Source : Rapport de présentation du PLU de Frontignan

### 1.2.5 Risques naturels et technologiques

Frontignan – la Peyrade est concernée par des risques technologiques variés, notamment liés au transport de marchandises dangereuses et à la présence de canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Surtout, la commune est concernée par un risque technologique lié au dépôt d'hydrocarbure GDH classé Seveso seuil haut au sud-ouest du centre-ville. Ce risque a induit la création d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 14 octobre 2014 par arrêté préfectoral.

Frontignan – la Peyrade est concernée par des risques inondations, en particulier du fait de sa façade littorale. Cette dernière génère un risque d'inondation par submersion marine, principalement sur le secteur de Frontignan Plage. Le cœur de ville est également soumis à un risque inondation du fait de débordements et de ruissellements, mais aussi de points d'accumulation des eaux en provenance

du massif de la Gardiole. Ces risques inondations sont cartographiés par le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation approuvé par arrêté préfectoral le 25 janvier 2012.

Frontignan – la Peyrade est également concernée par un aléa incendie de forêt ayant fait l'objet d'un porter à connaissance par les services de l'État de l'Hérault en décembre 2021. Cet aléa se concentre principalement sur le massif de la Gardiole et le bois des Aresquiers. Les espaces urbains sont peu affectés par cet aléa, à l'exception de la frange urbaine nord, des espaces proches du complexe sportif de Caramus, et des ZAE Mas de Klé et Horizon sud.

Le site faisant l'objet de la modification du PLU est exempt de risques naturels ou technologiques. Ces risques sont présents en partie sud du secteur de la friche Exxon Mobil.

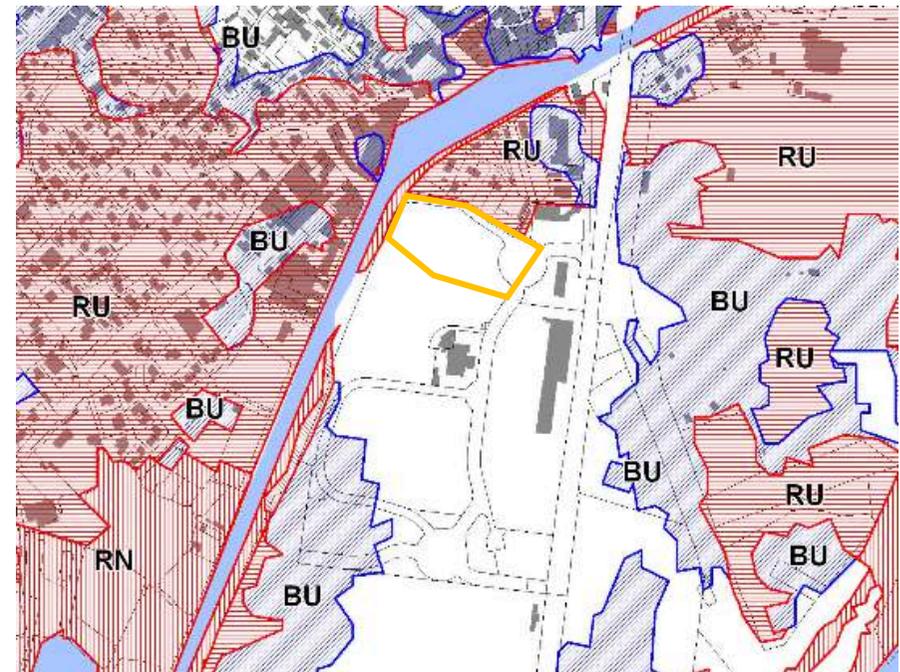


Figure 6. PPRi de Frontignan  
Source : DDTM 34

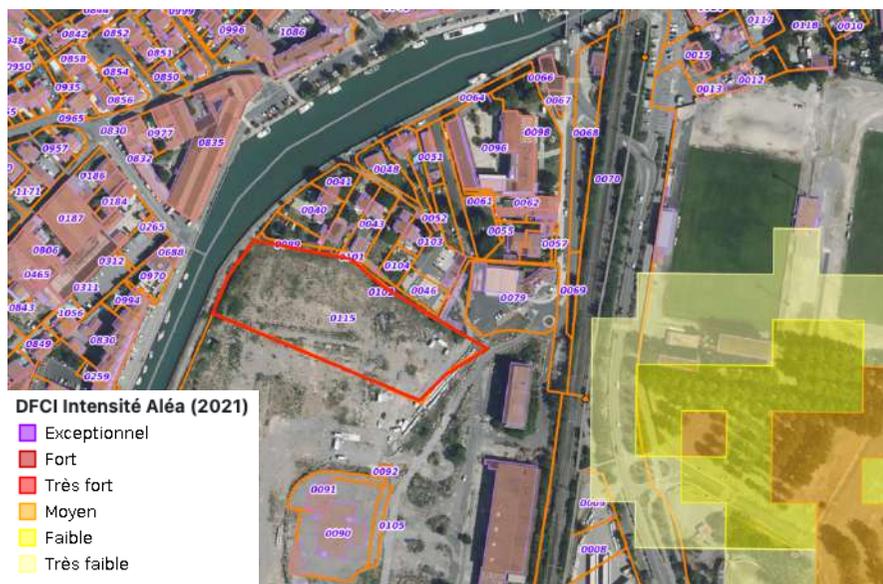


Figure 7. Aléa incendie  
Source : DDTM 34

### 1.2.6 Le contexte paysager

Frontignan – la Peyrade est située dans un écrin paysager unique entre le massif de la Gardiole, les étangs et la mer Méditerranée. Cette disposition offre des perceptions lointaines du côté littoral avec ce qui le compose : oiseaux, bateaux, baigneurs, quais, etc. Outre cette richesse environnementale, le paysage agricole est très présent sous forme de vignes autour des espaces bâtis. Frontignan – la Peyrade offre également un paysage bâti dense témoin de la pression urbaine sur le territoire due à l'attraction touristique et industrielle passée et présente, mais aussi à son attractivité résidentielle.

### 1.2.7 L'évolution du contexte urbain

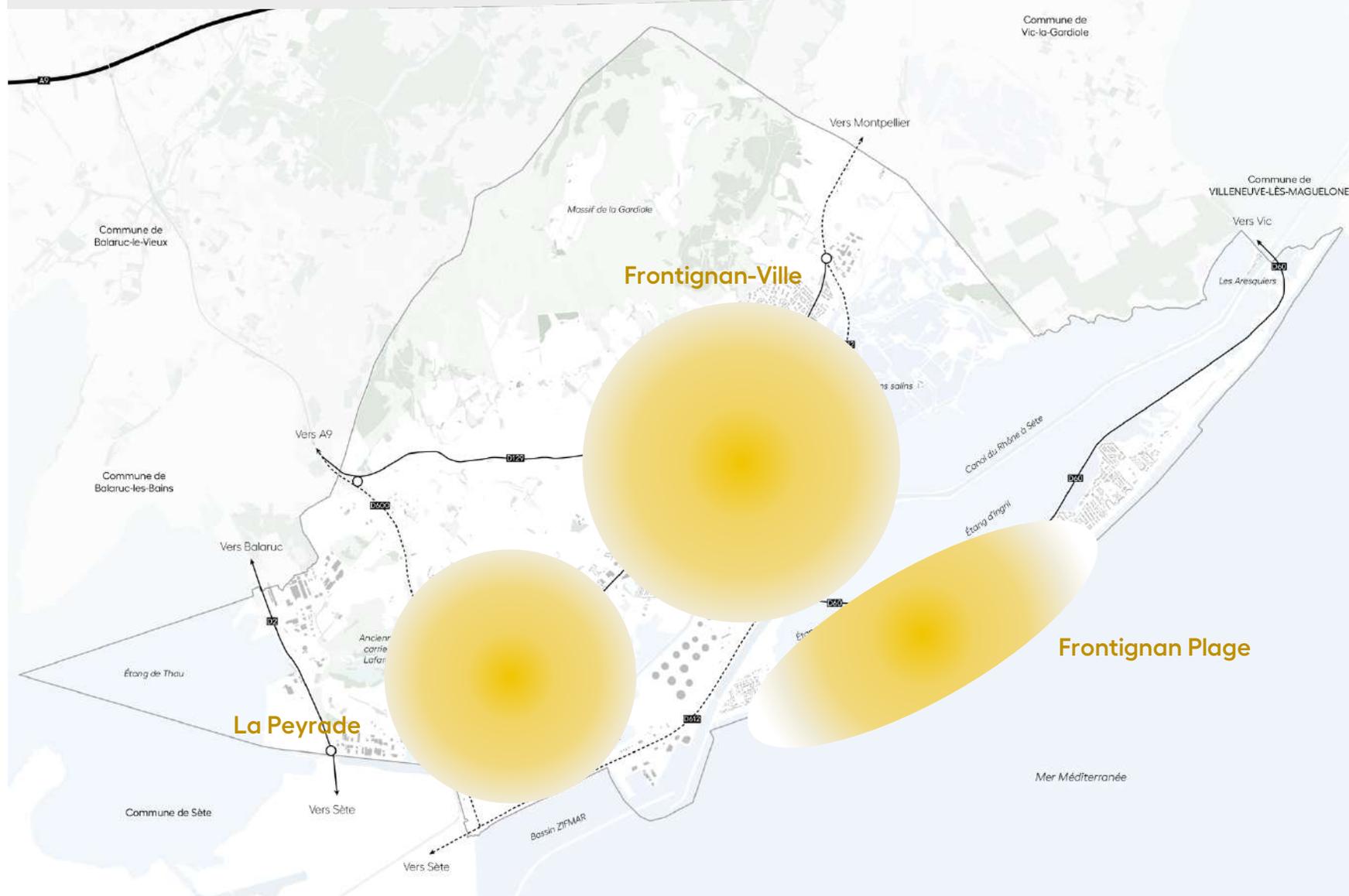
L'évolution urbaine de la commune a été affectée par son développement industriel de l'après-guerre comme la Raffinerie Exxon Mobil. Dans cette même période, la ville s'étend de part et d'autre du centre ancien notamment vers le nord et l'ouest sur le quartier de la Peyrade.

Frontignan – la Peyrade est organisée en trois entités :

- Frontignan-Ville : à l'origine le centre-ancien et les faubourgs de la commune. Le centre se définit en un noyau dense. Les principaux équipements publics et commerces de proximité de la commune se situent à cet endroit : mairie, poste, commerces variés, gare SNCF. Frontignan-Ville est limitée au sud par la presqu'île formée par la friche Exxon Mobil, coincée entre le canal du Rhône à Sète et la voie maritime d'embranchement entre la mer et l'étang d'Ingril. Les cuves Gdh sont d'ailleurs visibles de toute part le long des premières tranches urbanisées côté ville.
- La Peyrade : à l'extrémité ouest formant à l'origine une entité en soi de type hameau, la Peyrade s'est développée autour de l'ancienne centrale électrique EDF aujourd'hui détruite et reconstruite en Enedis. De ce passé subsiste entre autres, les maisons ouvrières sur l'avenue Célestin Arnaud.
- Frontignan Plage : ce troisième pôle s'étend le long du lido et représente la station balnéaire de la commune. Frontignan Plage est composée d'une juxtaposition de typologies différentes entre l'habitat collectif, les campings, l'habitat individuel dense et diffus.

La révision générale du PLU a privilégié la requalification des friches industrielles comme potentiel de développement pour la commune. En effet, les sites se trouvent à proximité du centre ancien et représentent des emprises conséquentes. La ZAC des Peilles, quartier à dominante d'habitat, a été la première phase de ce vaste projet de requalification des friches urbaines, en l'occurrence l'ancienne usine de soufre. Le site de la friche Exxon Mobil s'étend sur environ 11 ha et doit connaître une requalification globale dans les années à venir après sa dépollution.

## Organisation urbaine de Frontignan



### 1.3 La requalification de la friche industrielle Exxon Mobil : un projet cohérent entre centre-ancien et nouveau pôle d'échange multimodal

La présente modification consiste à permettre la requalification d'une partie de la friche Exxon Mobil. Le secteur concerné se situe à l'extrémité nord de la friche, au contact avec le tissu urbain existant. Il a fait l'objet d'une opération de dépollution.

La requalification partielle de la friche Exxon Mobil vise à permettre l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée entre les équipements existants et futurs, mais aussi avec les activités économiques et l'habitat limitrophes. Il s'agit d'une première étape dans le projet de requalification plus global de la friche Exxon Mobil et plus largement de redynamisation et revalorisation des espaces du cœur de ville sur le long terme.

#### 1.3.1 Présentation du site faisant l'objet de la modification du PLU

Le site de la friche Exxon Mobil qui s'étend sur près de 11 hectares se situe aux portes du cœur de ville de Frontignan – la Peyrade et s'inscrit entre la voie ferrée à l'est et le canal du Rhône à Sète à l'ouest. Longtemps utilisée pour le raffinement d'hydrocarbures, le site n'est plus en activité depuis plusieurs décennies.

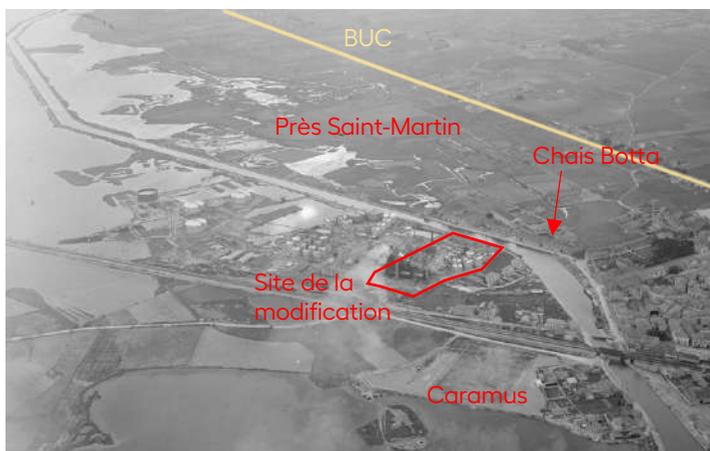


Figure 8. Ancienne raffinerie Exxon Mobil de Frontignan – la Peyrade  
Source : IGN, remonter le temps

Ce passé industriel a laissé des traces majeures de pollution dans le sol, le rendant par nature impropre à tout usage. Des travaux de dépollution ont été engagés à partir de 2022 afin d'améliorer l'état sanitaire du site, restaurer la qualité environnementale et envisager un projet urbain. La dépollution totale du site se fait en plusieurs phases successives et doit se poursuivre jusqu'en 2026. Une première étape a été franchie au premier trimestre 2024 avec la livraison d'une première tranche dépolluée sur l'extrême partie nord au contact direct avec le tissu urbanisé de Frontignan – la Peyrade.

Le site est bordé au nord de murs de clôtures et d'un grillage à l'est et à l'ouest permettant d'éviter les intrusions. Aucune végétation, arborée, arbustive ou herbacée n'est présente sur le site.

Malgré des travaux de dépollution colossaux, le site ne peut accueillir une population permanente : l'accueil de personnes sur plus de 24h sans discontinu reste inenvisageable. Reste ainsi la possibilité d'aménager des espaces et équipements publics et des activités économiques.



Figure 9. Vue aérienne de la partie dépolluée de la friche Exxon Mobil objet de la modification du PLU  
Source : Antea Group, Esso S.A.F.



Figure 10. Prise de vue au sol de la partie dépolluée de la friche Exxon Mobil objet de la modification du PLU (en haut, vue vers le cœur de ville ; en bas, vue vers le futur pôle d'échange multimodal)  
Source : Antea Group, Esso S.A.F.



### 1.3.2 Requalifier la friche industrielle Exxon Mobil pour préserver les espaces agricoles et naturels de la commune

Le site de la friche Exxon Mobil a été identifié comme zone à urbaniser 1Aub dans le respect des objectifs du PADD dont celle de « poursuivre le mouvement de réinvestissement urbain mené depuis plusieurs années ». En effet, la ville travaille depuis quelques décennies autour de son potentiel de densification et fait preuve de sobriété foncière afin d'éviter l'étalement sur les espaces agricoles et naturels mais aussi d'améliorer le cadre de vie des frontignonais par la renaturation partielle des sites. Frontignan – la Peyrade est particulièrement sensible à la résilience de son territoire de par la présence prégnante de son environnement naturel composé de :

- De trois sites Natura 2000 Directive Oiseaux (ZPS) : Étang de Thau et lido de Sète à Agde, Étang palavasiens et Étang de l'Estagnol, Côte languedocienne,
- De trois sites Natura 2000 Directive Habitats-Faune-Flore (ZSC) : Étangs palavasiens, Posidonies de la côte palavasienne, Herbiers de l'étang de Thau
- De quatre ZNIEFF de type I : Étang d'Ingril-sud, Étang de Thau, Salins de Frontignan et Garrigues de la Gardiole,
- De trois ZNIEFF de type II : Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains et celui de Bagnas et de Thau et la Montagne de la Gardiole.

La commune est également très soucieuse de protéger ses terres agricoles notamment celles concernées par l'AOC Muscat de Frontignan qui contribue à la renommée de la commune et de ses productions agricoles à l'échelon national.

La requalification de la friche des Pielles en un quartier mixte à dominante d'habitat témoigne de l'engagement communal en faveur de la conservation des espaces naturels et agricoles. C'est en ce sens qu'elle envisage la requalification de la friche Exxon Mobil qui fait actuellement l'objet de travaux de dépollution. La modification du PLU permettra d'acter durablement le renouveau urbain de cet espace à long terme.

### 1.3.3 Un projet cohérent avec les projets de la ville

Un projet cohérent avec le futur pôle d'échange multimodal

La commune, en coopération avec le Région Occitanie, Sète Agglopôle Méditerranée et la SNCF projette depuis plusieurs années de relocaliser la gare SNCF aujourd'hui à l'étroit et devenue obsolète en cœur de ville (aménagement anciens, impossibilité technique de mettre en accessibilité les accès aux quais...). Pour ces raisons, le déménagement de la gare ferroviaire s'impose comme solution, le nouveau bâtiment sera ainsi dimensionné selon les normes actuelles.

La future gare est prévue sur la friche Exxon Mobil et viendra se positionner sur les voies ferrées existantes. Traversante, elle favorisera l'accès de part et d'autre depuis le cœur de ville et l'espace Caramus. Elle restera à proximité immédiate du cœur de ville, facilitant ainsi son accès par les mobilités douces tout en étant plus facilement accessible depuis la RD612 au sud et pour les habitants de Frontignan Plage.

Le déplacement de la gare va générer un besoin en stationnement, aujourd'hui en saturation sur les aires du centre-ville face à l'augmentation continue du nombre d'usagers du train, en particulier pour les trajets quotidiens mais aussi au regard des besoins résidentiels. L'offre, insuffisante, génère ainsi des tensions sur l'accès aux commerces, services, restaurants et équipements du cœur de ville, avec une faible possibilité de rotation sur les aires de stationnement.

Ce projet à moyen terme (horizon 2028) doit aussi contribuer à la reconfiguration et au renforcement du pôle d'échange multimodal. À terme, les lignes de bus interurbains doivent desservir la future gare et les capacités d'organisation du covoiturage renforcées.

L'aire de stationnement projetée sur la friche Exxon Mobil dans le cadre de la présente modification du PLU permettra de répondre en partie aux besoins du futur pôle d'échange multimodal de Frontignan – la Peyrade. Elle contribuera dès à présent à faciliter l'organisation du covoiturage et à renforcer l'accès au cœur de ville, tant pour la population résidente que pour l'accès aux activités via la future passerelle piétonne reliant le site au quai Voltaire et centre-ville en rive droite du canal du Rhône à Sète.



Figure 12. Projet de relocalisation de la gare SNCF de Frontignan – la Peyrade  
Source : Actu TER Occitanie

#### Un projet cohérent avec l'Opération Cœur de Ville

La modification du PLU a pour objectif de permettre la création d'une aire de stationnement d'environ 150 places aux portes du cœur de ville et une passerelle piétonne reliant les deux rives du canal du Rhône à Sète. Outre les liens évidents et présentés ci-avant avec le futur pôle d'échange multimodal, ce nouvel équipement permettra de favoriser l'accessibilité au pôle culturel des Chais Botta sur le quai Voltaire en cours de construction qui comprendra notamment des salles de cinéma, une librairie, un espace restaurations et des espaces de loisirs. Il s'agit d'un projet structurant pour Frontignan – la Peyrade s'intégrant pleinement dans la stratégie communale de revitalisation et redynamisation du cœur de ville. Le projet est aussi « innovant » par son architecture mêlant conservation et mise en valeur du patrimoine et modernité : il s'agira d'un nouveau signal permettant à Frontignan – la Peyrade d'affirmer son ancrage dans le 21<sup>ème</sup> siècle.

Le pôle culturel aura un rayonnement au-delà des limites communales. Il permettra de capter la clientèle locale, notamment de Vic-la-Gardiole et Mireval qui actuellement privilégie la métropole de Montpellier pour les loisirs et la culture.

Le pôle culturel va alors générer de nouveaux besoins en stationnement public malgré sa bonne accessibilité par les transports en commun. L'offre actuelle n'est pas en mesure de répondre à ces nouveaux besoins, cette nouvelle aire de stationnement contribuera à faciliter l'accès au pôle culturel des Chais Botta.



Figure 13. Perspective sur le pôle culturel depuis le quai Voltaire  
Source : Ville de Frontignan – la Peyrade



Figure 14. Perspective sur le pôle culturel depuis la rue Joseph Perrier  
Source : Ville de Frontignan – la Peyrade

Aussi, le projet d'aire de stationnement sur la friche Exxon Mobil vient s'intégrer plus largement dans la politique de la commune de revalorisation du cœur de ville et dans les grands projets urbains à plus long terme. Ces projets s'inscrivent dans l'opération Action Cœur de Ville de Frontignan – la Peyrade menée depuis de nombreuses années.

En effet, la commune a engagé, concomitamment à la construction du pôle culturel des Chais Botta, la requalification du quai Voltaire qui borde la rive droite du canal du Rhône à Sète. Le quai doit offrir plus de place aux mobilités douces et à la végétation tout en conservant une vocation routière indispensable au bon fonctionnement du cœur de ville. Les travaux intègrent l'arrivée de la passerelle piétonne qui doit relier le cœur de ville à la friche Exxon Mobil afin d'estomper les ruptures urbaines et améliorer les échanges urbains. Le quai Voltaire réaménagé sera également l'aboutissement de la voie verte aménagée par le Département de l'Hérault sur le chemin de halage du canal du Rhône à Sète. Le chemin de halage qui court le long du canal fera ainsi correspondre sur le même mode doux et sécurisé le cœur de ville au quartier de la Peyrade, unifiant ainsi le tissu urbain entre les différents foyers d'habitations de la ville.



Figure 15. Perspective générale sur le quai Voltaire depuis le pont du canal  
Source : Passagères des villes



Figure 16. Perspective sur le quai Voltaire et le pôle culturel  
Source : Passagères des villes



Figure 17. Perspective sur le quai Voltaire, le pôle culturel et la passerelle  
Source : Passagères des villes



Figure 18. Perspective sur le pôle culturel et l'arrivée de la passerelle piétonne rue J. Perrier  
Source : Passagères des villes

La commune a également engagé des travaux de requalification des espaces publics du cœur de ville. La première phase concerne les rues Baumelles et Saint-Paul, deux artères commerçantes qui relient les halles aux boulevards et dont l'une d'elle accueille le marché hebdomadaire du samedi matin. À terme, d'autres rues doivent être requalifiées et notamment les rues du Port et de la Gare. L'objectif est de renforcer la place des mobilités douces et le partage des espaces publics tout en favorisant la déambulation piétonne à travers des espaces publics qualitatifs et végétalisés.

Une requalification des places publiques du cœur de ville est également prévue. Il s'agit de revaloriser ces lieux pour privilégier les animations, la végétalisation et le renforcement du caractère social des places urbaines (création de liens et échanges sociaux...). Près de 1 ha de places publiques seront requalifiées à terme dont la place de la Jean Jaurès et l'actuel parvis de la gare. Les espaces publics proposeront de nouveaux lieux de rencontres entre les habitants et des axes de promenades propices à la flânerie, agrémentés par la création de mobiliers urbains.



Figure 19. Projets de requalification des espaces publics du cœur de ville de Frontignan – la Peyrade

Source : Ville de Frontignan – la Peyrade

La requalification des espaces publics du cœur de ville s'accompagnera également d'une réduction de l'offre de stationnement en hyper centre-ville afin de favoriser les espaces piétons. Ces suppressions conduiront nécessairement à un report du stationnement sur les aires périphériques, déjà en tension. Tensions qui seront exacerbées par le projet de requalification du plan du Bassin et de son aire de stationnement afin de revaloriser les abords du canal pour les piétons (en lien avec l'accès aux espaces naturels des anciens salins) et d'augmenter la place du piéton pour créer un espace public de loisirs complémentaires à ceux existants du cœur de ville. À plus long terme, la commune envisage la suppression du parking du plan du bassin afin recréer un port fluvial en lien avec le tourisme fluvial sur le canal du Rhône à Sète.



Figure 20. Projet de requalification et végétalisation de la rue Saint-Paul

Source : Passagères des villes



Figure 21. *Projet de requalification et végétalisation de la place Jean Jaurès*  
Source : *Passagères des villes*

De même, dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville, la commune a défini un périmètre de résorption de l'habitat dégradé sur la partie nord de l'hyper centre-ville. La mise en œuvre de ces opérations devrait conduire à une amélioration et augmentation de l'offre en logements par la remise sur le marché de biens vacants. De nouveaux besoins en stationnement seront alors induits.

Un projet cohérent avec les ambitions de requalification de la friche Exxon Mobil

Le projet de la modification du PLU de Frontignan – la Peyrade s'intègre dans une ambition plus vaste de requalification de la friche Exxon Mobil à moyen terme. L'espace est actuellement en cours de dépollution et doit permettre à terme l'aménagement d'un secteur d'activités économique de rayonnement intercommunal, en particulier pour l'accueil d'activités artisanales et tertiaires.

La requalification globale de la friche permettra à terme de renforcer les liens entre le cœur de ville et le complexe sportif de Caramus (stades, boulodromes, skatepark, future piscine et accueil de grands événements festifs et culturels). Le projet intégrera et renaturation partielle du site, en particulier sur les franges d'urbanisation le long du canal, en transition avec le dépôt d'hydrocarbure GDH et la voie ferrée.

Ces nouvelles activités généreront des besoins en stationnement auxquels le futur parking public objet de la modification du PLU permettra de répondre afin de favoriser la mutualisation. Cela contribuera également à limiter la création de stationnements individuels, consommateurs d'espaces et sous utilisés en dehors des heures de travail des salariés. Le projet pourra ainsi prévoir une densité bâtie plus importante pour favoriser la limitation de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques à l'échelle du Bassin de Thau.

## PROPOSITION 2/ Le parc du canal : UN AMENAGEMENT STRUCTURE ORGANISE DE PART ET D'AUTRE D'UN MAIL CENTRAL





### 1.3.4 Une programmation en lien avec le quai Voltaire

Le projet prévoit la création d'une aire de stationnement de 150 places en lien notamment avec les projets précités.

Le long du canal, les espaces publics seront plantés. La passerelle connectant le quai Voltaire au parking mutualisé, d'une longueur d'environ 50 mètres, prendra naissance sur les rives du canal et donnera lieu à l'aménagement d'une place publique propice à la flânerie et à la contemplation sur le cœur de ville.

L'ensemble de l'aire de stationnement sera connecté au réseau de mobilités douces existants et futurs :

- Les espaces piétons du quai Jean-Jacques Rousseau seront réaménagés pour faciliter leur accessibilité, en particulier pour les personnes à mobilité réduite.
- La passerelle piétonne sur le canal du Rhône à Sète fera le lien avec le cœur de ville et les aménagements piétons et cyclistes en cours de réalisation sur le quai Voltaire et les abords du centre culturel des Chais Botta (rue Joseph Perrier, rue de l'Industrie).
- Les aménagements piétons de la rue de la Raffinerie seront prolongés jusqu'à l'aire de stationnement.
- En frange sud, un cheminement piéton mettra en relation les rives du canal du Rhône à Sète avec la rue de la Raffinerie dans un écrin paysager.

Les accès à l'aire de stationnement seront assurés dans un premier temps par l'impasse Jean-Jacques Rousseau et le parking éponyme. À terme, une fois les travaux de dépollution plus avancés, l'accès sera fait depuis la rue de la Raffinerie prolongée jusqu'au pôle d'échange multimodal de Frontignan – la Peyrade.

Dans l'esprit de l'ambition portée par la commune en faveur de la végétalisation des espaces publics du cœur de ville, les abords de l'aire de stationnement seront largement plantés et laissés en espaces paysagers sur toutes ses franges. Des nombreux arbres seront plantés afin de renforcer la qualité et l'insertion paysagère et la trame verte urbaine. Les espaces de rétention nécessaires à la compensation à l'imperméabilisation des sols seront intégrés à ce réseau vert.

L'aire de stationnement sera également équipée d'ombrières photovoltaïques sur une partie de son emprise, environ 1 200 m<sup>2</sup>. La puissance totale installée sera d'au moins 275 kWc.

Le parking répondra par ailleurs aux nouvelles instructions de l'arrêté portant application de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, datant du 5 mars 2024. En ce sens, l'aire de stationnement sera équipée :

- D'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié du périmètre et équipées d'un système de récupération des eaux pluviales, conformément à l'article L.111-19-1 « *si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface* ».
- D'arbres servant à l'ombrage des places de stationnement non couvertes par les ombrières photovoltaïques, à raison d'un arbre pour trois emplacements, en cohérence avec l'article L.111-19-1 « *Ces mêmes [nouveaux] parcs [de stationnements extérieurs de plus de 500 mètres carrés] doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface* ». Ces arbres seront intégrés dans le périmètre de l'aire de stationnement conformément à l'article R.111-25-7 du code de l'urbanisme, les espaces verts de part et d'autre de l'aire de stationnement ne faisant pas partie de ce périmètre selon l'article.
- Sur la moitié de la surface de l'aire de stationnement places en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluies, conformément à l'article L. 111-19-1 qui stipule que « *les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.* »

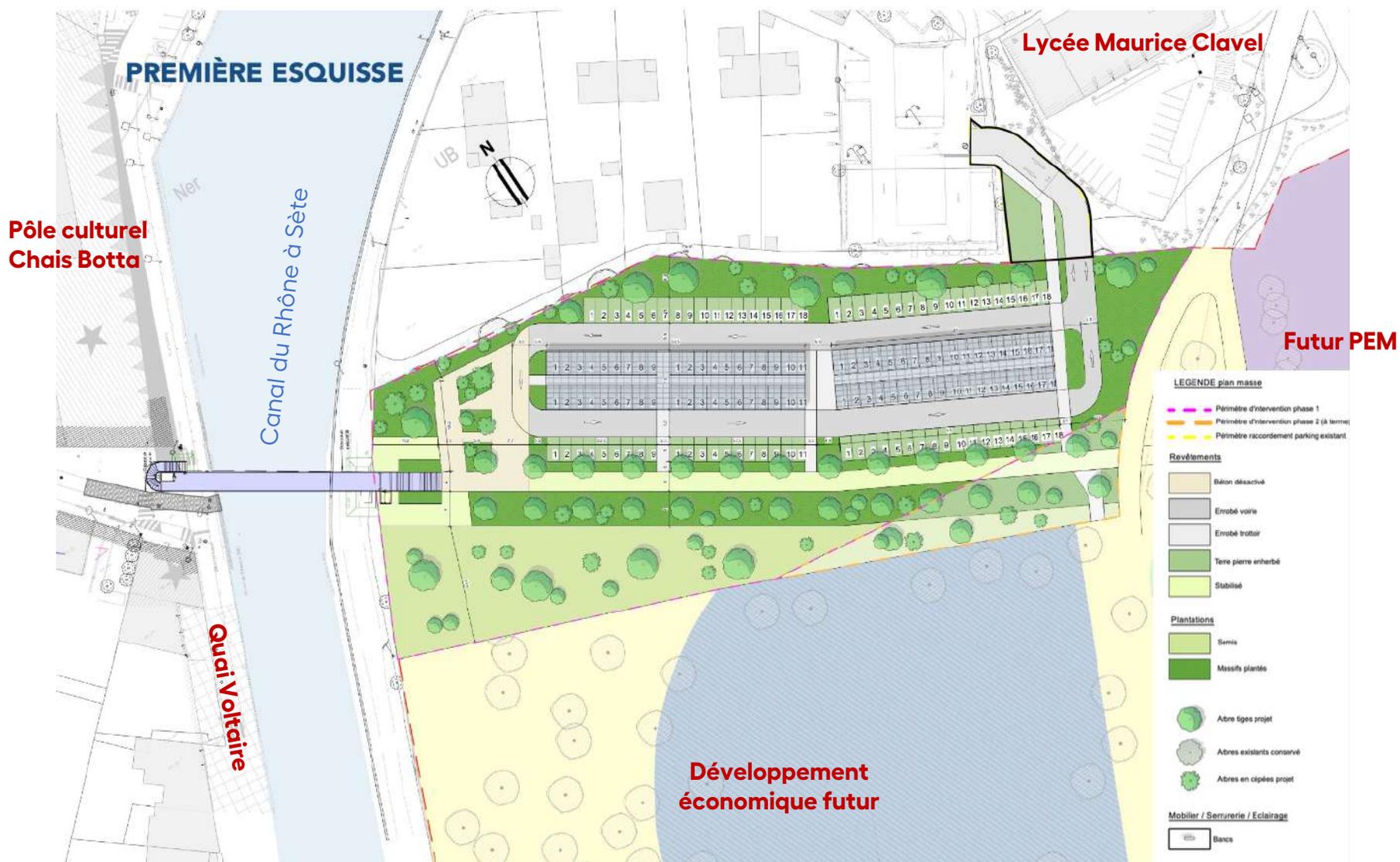


Figure 22. Esquisse d'aménagement pour l'aire de stationnement et la place publique de la friche Exxon Mobil  
Source : Passagers des villes/EGIS

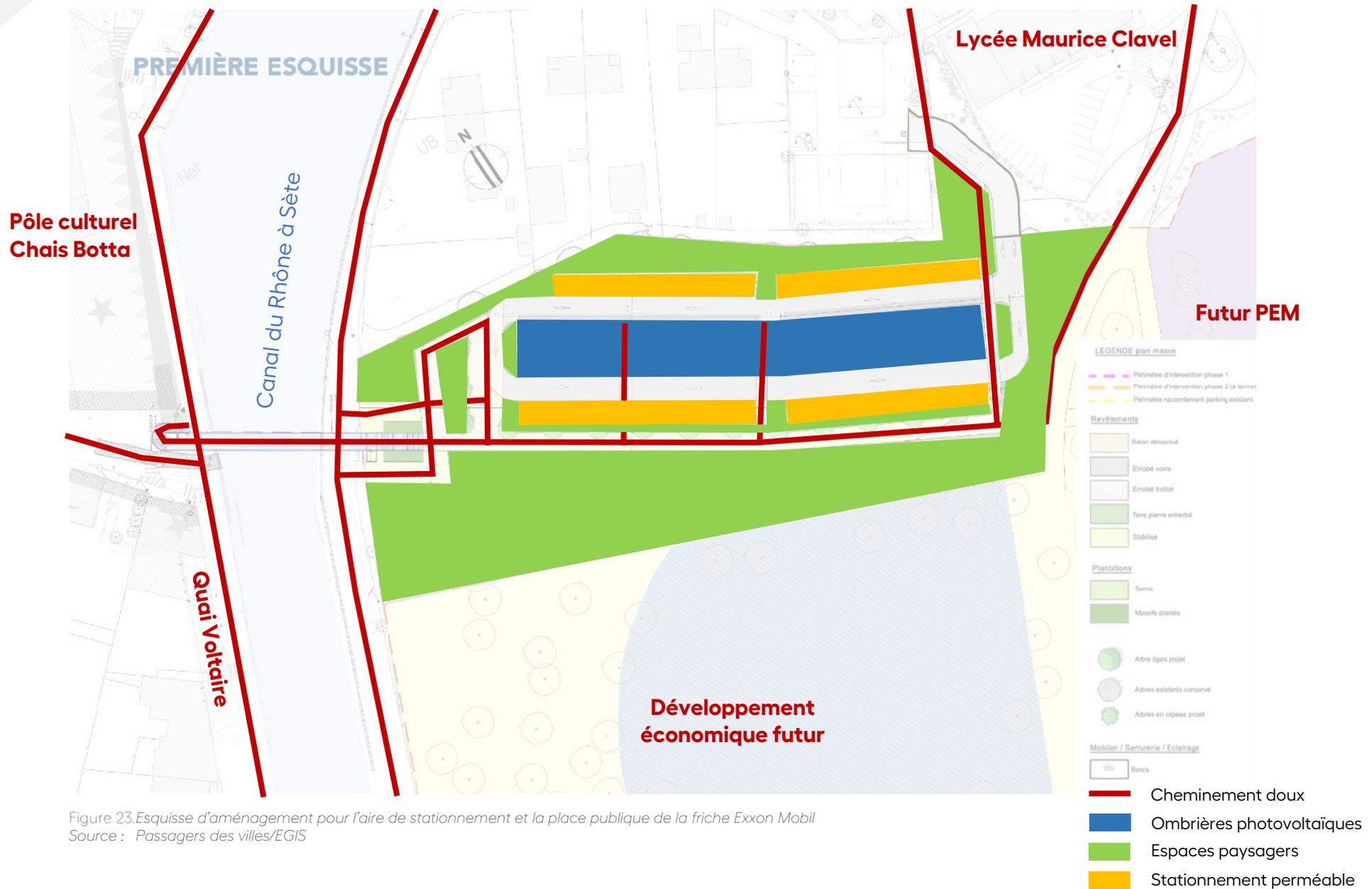
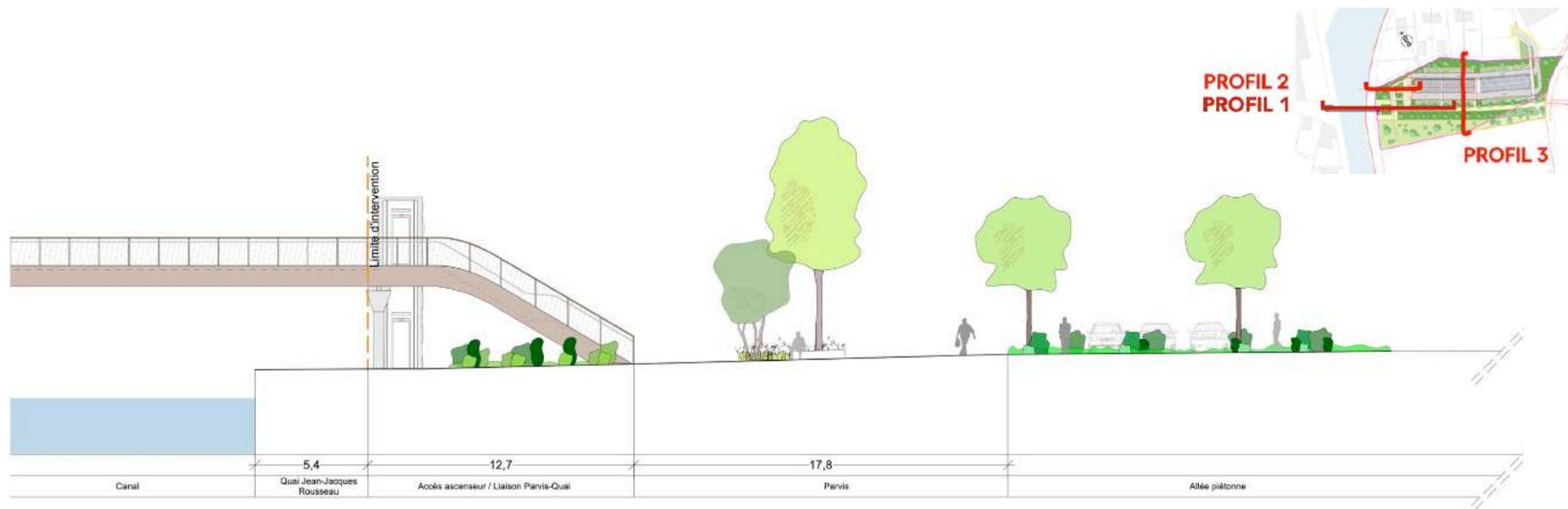
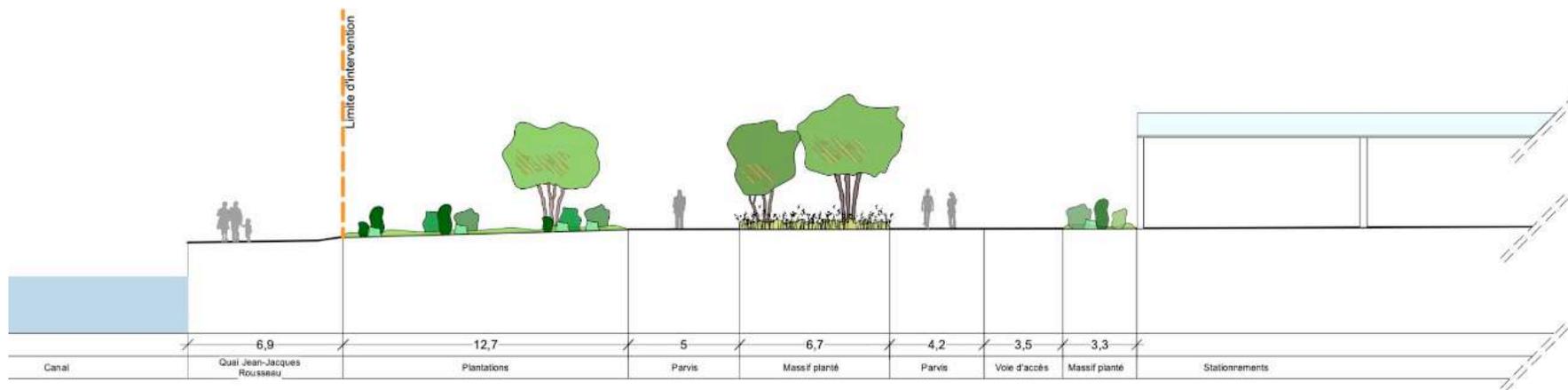


Figure 23. Esquisse d'aménagement pour l'aire de stationnement et la place publique de la friche Exxon Mobil  
Source : Passagers des villes/EGIS



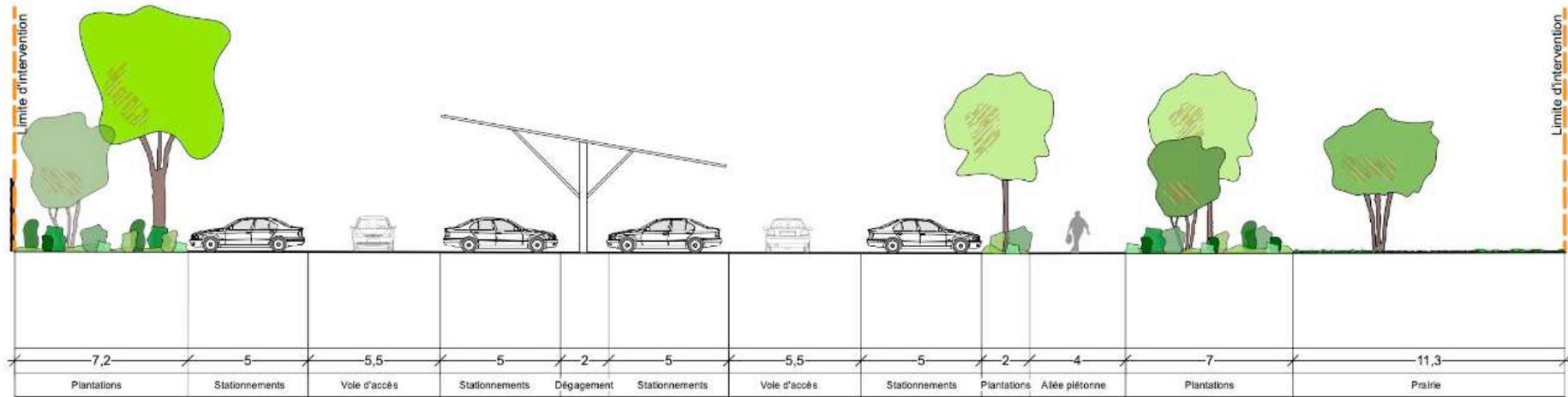
**PROFIL 1**



**PROFIL 2**

Figure 24. Profils d'aménagement pour l'aire de stationnement et la place publique de la friche Exxon Mobil

Source : Passagers des villes/EGIS



**PROFIL 3**

Figure 25. Profils d'aménagement pour l'aire de stationnement et la place publique de la friche Exxon Mobil

Source : Passagers des villes/EGIS

## 2. PROCEDURE DE MODIFICATION

### 2.1 Rappel du cadre réglementaire

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et dès lors que le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies per le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit, dans une zone, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Frontignan mais vient au contraire renforcer la cohérence entre les dispositions réglementaires et le PADD.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

### 2.2 L'enquête publique

La présente modification est soumise à enquête publique.

Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

À la suite de l'enquête, le commissaire enquêteur donne ses conclusions motivées dans un rapport qui sera joint au dossier de PLU.

### 2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU a été notifié aux personnes publiques associées :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de l'Hérault,
- Monsieur le Président du Comité Régional de la conchyliculture de la Méditerranée,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau,
- Monsieur le Président de la SNCF Occitanie.

### 3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier objet de la présente procédure de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de modification : ce document a pour objet la présentation des modifications projetées ;
- Un règlement modifié, ce document remplace le règlement approuvé le 26 septembre 2018 ;
- Un règlement graphique modifié : ce document remplace le règlement graphique du PLU approuvé le 26 septembre 2018 ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées : ce document complète et remplace pour partie les annexes du PLU approuvé le 26 septembre 2018 ;
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, du PADD ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

## **4. OBJET DE LA MODIFICATION**

La modification du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AUb sous la forme d'un sous-secteur UPc.
- Compléter le règlement écrit par la création de règles dédiées au sous-secteur UPc.
- Intégrer une OAP spécifique au nouveau sous-secteur UPc.

L'ensemble de ces modifications de PLU n'induit aucun changement au sein du PADD. Les modifications viennent au contraire renforcer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD.

## 5. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Le plan de zonage – règlement graphique

La présente modification pour la création d'une aire de stationnement implique une ouverture partielle de la zone 1AUb bloquée. Cette ouverture est matérialisée par la création d'un sous-secteur UPc de la zone UP, en place et lieu de l'emplacement du parking. La zone UP est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

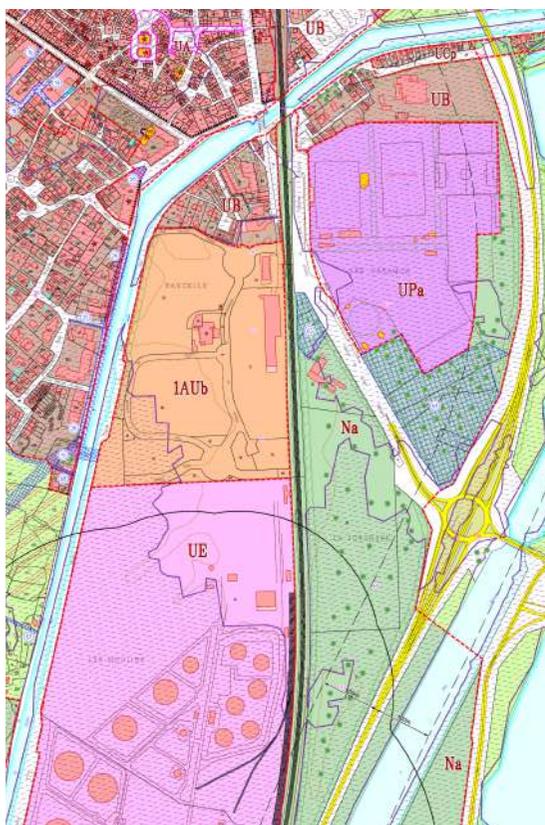


Figure 26. PLU en vigueur.  
Source : Règlement graphique du PLU en vigueur

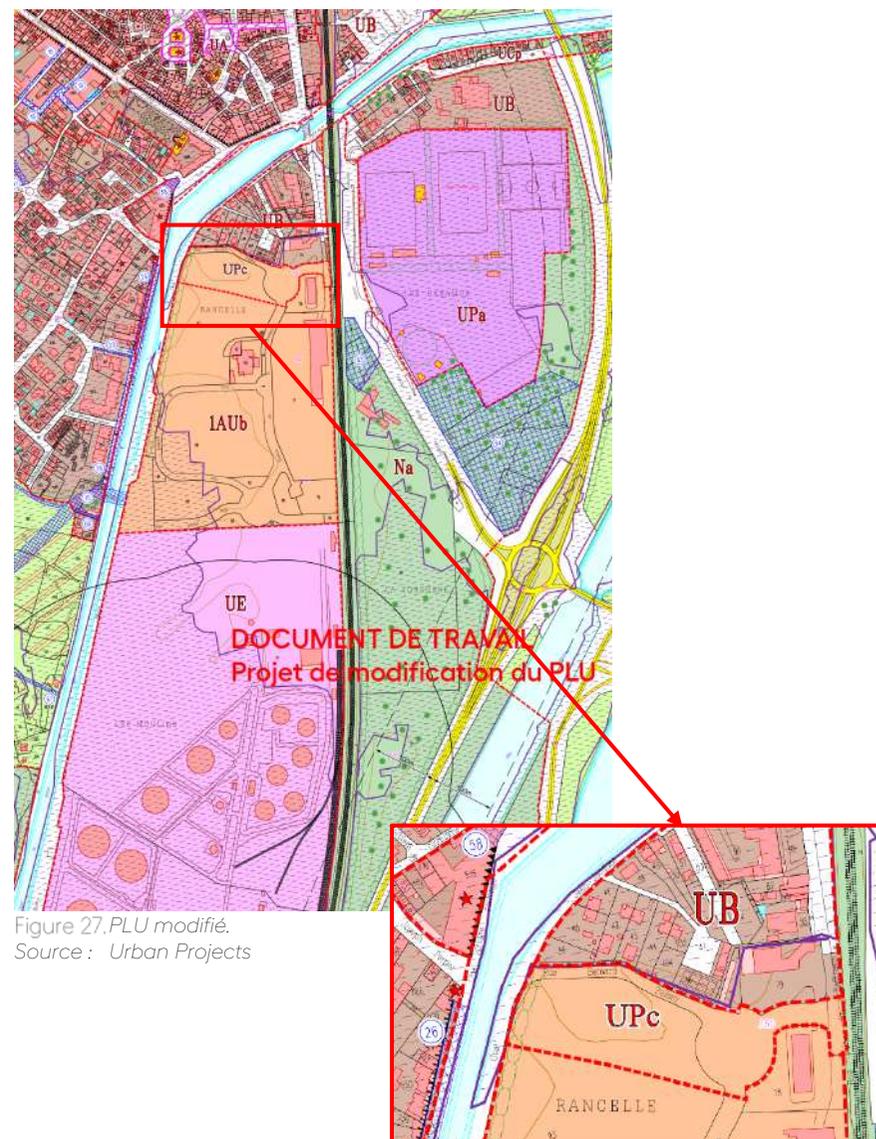


Figure 27. PLU modifié.  
Source : Urban Projects

Tableau des surfaces des zones

Zones	PLU avant modification		PLU modifié	
	Superficie (hectare)	% du territoire	Superficie (hectare)	% du territoire
<b>Zones Urbaines U</b>				
<b>Vocation dominante Habitat</b>				
UA	35,50	0,8%	35,50	0,8%
UB	331,52	7,7%	331,52	7,7%
Ubz	8,29	0,2%	8,29	0,2%
UC	69,09	1,6%	69,09	1,6%
UCp	0,67	0,02%	0,67	0,02%
UD	88,07	2,0%	88,07	2,0%
UDp	17,82	0,4%	17,82	0,4%
<b>Sous-total</b>	<b>550,97</b>	<b>12,7%</b>	<b>550,97</b>	<b>12,7%</b>
<b>Vocation dominante Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>				
UPa	11,09	0,3%	11,09	0,3%
UPb	5,88	0,1%	5,88	0,1%
UPc	-	-	1,18	0,03%
<b>Sous-total</b>	<b>16,97</b>	<b>0,4%</b>	<b>18,15</b>	<b>0,4%</b>
<b>Vocation dominante Activités Économiques</b>				
UE	132,27	3,1%	132,27	3,1%
UEa	13,22	0,3%	13,22	0,3%
UEp	52,97	1,2%	52,97	1,2%
UEx	17,07	0,4%	17,07	0,4%
<b>Sous-total</b>	<b>215,53</b>	<b>5,0%</b>	<b>215,53</b>	<b>5,0%</b>
<b>Total des zones U</b>	<b>783,47</b>	<b>18,1%</b>	<b>784,65</b>	<b>18,1%</b>
<b>Zones à urbaniser AU</b>				
<b>Vocation dominante Habitat</b>				
1AU	1,55	0,04%	1,55	0,04%
1AUa	8,58	0,2%	8,58	0,2%
2AUa	13,50	0,3%	13,50	0,3%
2AUB1	0,90	0,02%	0,90	0,02%
2AUB2	1,46	0,03%	1,46	0,03%
2AUC	1,58	0,04%	1,58	0,04%
2AUD	1,62	0,04%	1,62	0,04%
<b>Sous-total</b>	<b>29,18</b>	<b>0,7%</b>	<b>29,18</b>	<b>0,7%</b>
<b>Vocation dominante Activités Économiques</b>				
1AUB	11,57	0,27%	10,39	0,2%
1AUE0	73,18	1,7%	73,18	1,7%
1AUEa	16,64	0,4%	16,64	0,4%
1AUEb	2,76	0,06%	2,76	0,06%
<b>Sous-total</b>	<b>104,15</b>	<b>2,4%</b>	<b>102,97</b>	<b>2,4%</b>
<b>Total des zones AU</b>	<b>133,33</b>	<b>3,1%</b>	<b>132,15</b>	<b>3,1%</b>
<b>Zones Agricoles A</b>				
A	910,47	21,1%	910,47	21,1%
Ah	4,36	0,1%	4,36	0,10%
<b>Total des zones A</b>	<b>914,83</b>	<b>21,2%</b>	<b>914,83</b>	<b>21,2%</b>
<b>Zones Naturelles N</b>				
Na	129,67	3,0%	129,67	3,0%
Nb	20,72	0,5%	20,72	0,5%
Nc	4,12	0,1%	4,12	0,1%
Nd	15,97	0,4%	15,97	0,4%
Ne	14,51	0,3%	14,51	0,3%
Ner	2305,41	53,3%	2305,41	53,3%
Nh	0,61	0,01%	0,61	0,01%
Ni	1,93	0,04%	1,93	0,04%
Np	0,55	0,01%	0,55	0,01%
<b>Total des zones N</b>	<b>2 493,49</b>	<b>57,7%</b>	<b>2 493,49</b>	<b>57,7%</b>
<b>Total des zones</b>	<b>4 325</b>	<b>100%</b>	<b>4 325</b>	<b>100%</b>

## 5.2 Le règlement écrit : intégration du sous-secteur UPc dans la zone UP

<b><i>UP - Caractère de la zone</i></b>
<p>Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif de sports et de loisirs. Elle est composée de <del>deux</del> trois secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>le secteur UPa</b>, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs des Caramus ;</li><li>▪ <b>le secteur UPb</b>, correspondant au site de l'ancienne usine Lafarge. Ce secteur fait l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme ;</li><li>▪ <b>le secteur UPc</b>, correspondant au parking mutualisé du futur pôle d'échange multimodal de l'ancienne friche industrielle Exxon-Mobil le long du canal du Rhône à Sète et de la voie ferrée.</li></ul> <p>La zone UP est partiellement concernée par le risque inondation (PPRI de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe n°6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.</p>
<b><i>Justification des modifications apportées</i></b>
<p>Il s'agit d'une simple présentation de la zone UP, de sa localisation et de ses secteurs, dont le nouveau secteur UPc. Le règlement introduit le secteur UPc comme dédiée au parking mutualisé du futur pôle d'échange multimodal conformément à la vocation du secteur UPc..</p>

### **Article UP 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les constructions autres que celles définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI :** toute occupation et utilisation du sol exclues par les dispositions du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU est strictement interdite.

**En UPc, sont également interdits les bureaux y compris ceux autorisés à l'article UP 2.**

### **Justification des modifications apportées**

Il s'agit ici d'assurer que la zone UPc ne sera pas occupée et utilisée pour certaines activités incompatibles avec la vocation du secteur UPc. L'interdiction des bureaux en UPc est une garantie envers sa vocation future et permet d'assurer la destination unique d'équipement publics et d'intérêt collectif du secteur UPc.

### **Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions de bureaux sous réserve qu'elles soient strictement dévolues aux fonctions de gardiennage et de fonctionnement des équipements de la zone ;
- les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;

#### **Dans le secteur UPb :**

Dans le secteur faisant l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, seuls sont admis :

- L'extension, limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.
- Les aménagements routiers liés au projet de requalification de la RD2 en boulevard urbain.

#### **Dans le secteur UPc :**

Dans le secteur UPc, sont autorisées uniquement les aires de stationnement ouvertes au public, l'aménagement d'espaces publics et espaces verts et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ou à la production d'énergie renouvelable conformément aux dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme.

**Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI :** les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Frontignan joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

### **Justification des modifications apportées**

Les compléments apportés à l'article 2 de la zone UP relatifs au secteur UPc viennent limiter les capacités d'occupation du sol afin de se conformer à la vocation du secteur. La réglementation en UPc n'autorise donc que les constructions, installations et occupations souhaitées dans ce secteur afin de garantir l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée, d'espaces publics et d'espaces verts collectifs ou publics.

### **Article UP 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. ~~La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.~~

Il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction.

#### **Dans le secteur UPc :**

Dans le secteur UPc, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

#### **Rappel :**

Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Justification des modifications apportées**

La règle concernant les dimensions du stationnement d'un véhicule a été supprimée. En effet, il n'est pas du ressort du règlement de gérer les dimensions. Les aménagements d'aires de stationnement doivent notamment se référer aux normes relatives aux stationnements accessibles au public NF P91-100.

Dans le secteur UPc, le règlement se borne à rappeler les dispositions légales disposées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme sans aller au-delà des exigences minimales réglementaires afin de s'assurer de la viabilité technique et économique des futurs aménagements.

### **Article UP 13 - Espaces libres et plantations**

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur UPc :**

Dans le secteur UPc, la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

### **Justification des modifications apportées**

Cette règle permet d'assurer un minima de pleine terre et de plantations arborées. Il s'agit d'un premier pas vers la renaturation partielle du site voulue à travers cette modification. Cette règle doit également contribuer à renforcer la trame verte urbaine sur ce secteur de la commune actuellement dépourvu d'une strate arborée significative, notamment dans l'optique de rétablir les continuités écologiques fonctionnelles de part et d'autre du canal du Rhône à Sète et de la voie ferrée. Aussi, ces dispositions doivent concourir à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et à assurer l'insertion paysagère des futurs aménagements, en lien avec le projet de végétalisation des espaces publics du cœur de ville et en particulier du quai Voltaire sur la rive directement opposée au secteur UPc.

### 5.3 Le règlement écrit : modification du lexique

<b>Lexique</b>
<p><b>Adaptations mineures :</b></p> <p>L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.</p> <p><b>Aire de stationnement :</b></p> <p><del>Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).</del></p> <p><del>Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.</del></p> <p><b>Alignement :</b></p> <p>L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.</p> <p>Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement de PLU.</p>
<b>Justification des modifications apportées</b>
<p>Cette correction dans le lexique vient en cohérence avec la modification de l'article 12 de la zone UP. De plus, d'après la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 9 février 2023, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU.</p>

## 5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est intégrée au dossier du PLU dans l'objectif de détailler les volontés de la commune pour l'aménagement du secteur.

Les éléments de l'OAP sont présentés en vert. Les justifications afférentes sont présentées en noir.

### 1. Objectifs

L'OAP Secteur Exxon Mobil se situe sur la friche industrielle Exxon Mobil en sous-secteur UPc, sur la rive opposée au quai Voltaire. La surface du secteur est d'environ 1,18 ha dont environ 0,94 ha pour l'aménagement d'une aire de stationnement.

Le site est perceptible depuis le quai et certaines parties de la ville. Il se situe également à proximité du centre-ville et du pôle culturel sur le quai Voltaire. En ce sens, il présente des enjeux de traitement paysager et d'aménagement en cohérence avec le projet communal concernant le centre-ville, traduit au sein du PADD ainsi que dans la politique d'amélioration du centre-ville « Opération Cœur de ville ». En outre, le futur pôle d'échange multimodal (dont gare ferroviaire) sera aménagé aux abords du site, rue de la Raffinerie.

L'OAP a donc pour objectif l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée ouverte au public et équipée d'une passerelle piétonne pour accéder au quai Voltaire.

Il s'agit également d'intégrer des principes de renaturation pour valoriser la qualité paysagère du site tout en confortant la trame verte et bleue prégnante de Frontignan.

Cette première partie se borne à rappeler les objectifs de la commune pour l'aménagement du secteur UPc destiné à accueillir une aire de stationnement mutualisée en lien avec la politique communale en faveur de la redynamisation du cœur de ville et de développement des mobilités douces.

### 2. Principes d'urbanisation

L'urbanisation du secteur doit :

- Permettre la création d'une aire de stationnement mutualisée de 150 places accessibles depuis le quai Voltaire à pieds et depuis la rue de la Raffinerie en voiture.
- Renaturer et végétaliser une partie du site sous forme de franges paysagères
- Aménager une placette autour de la passerelle piétonne avec vue sur le quai Voltaire
- Permettre l'installation de dispositifs d'ombrage au sens de l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme : végétation et ombrières
- Permettre l'installation de dispositifs de traitement des eaux de pluie ou d'évaporation au sens de l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme : végétation, revêtement perméable, ouvrage hydraulique
- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les ombrières

Les principes d'urbanisation développés dans cette partie vise à rappeler les objectifs de la commune pour l'aménagement du secteur et synthétise les principales caractéristiques des aménagements futurs développés en suivant.

### 3. Programme d'aménagement et d'équipements

#### 3.1 Circulations

Les accès à l'aire de stationnement prendront appui sur la rue de Raffinerie et l'impasse Jean-Jacques Rousseau à l'est.

Dans un premier temps, l'accès sera fait depuis l'impasse Jean-Jacques Rousseau et le parking éponyme. Il s'agira d'un accès provisoire qui pourra être maintenu à terme pour la circulation automobile. Dans tous les cas, des cheminements piétons seront maintenus à long terme entre les deux aires de stationnement.

Dans un second temps, l'accès principal sera aménagé depuis la rue de la Raffinerie. Cet accès sera aménagé concomitamment à l'aménagement plus global du site de la friche Exxon-Mobil à l'horizon 2026/2028.

Les voies d'accès devront assurer une desserte à double sens de circulation.

L'accès provisoire par l'impasse et le parking Jean-Jacques Rousseau a pour objectif de limiter dans un premier temps l'augmentation de la circulation sur la rue de la Raffinerie et de générer des conflits d'usages avec les véhicules de chantier en charge des travaux de restauration environnementale de la friche Exxon-Mobil. Cette disposition permet également de limiter la présence humaine à l'intérieur de l'espace encore non totalement dépollué.

À terme, l'accès principal par la rue de la Raffinerie permettra une meilleure visibilité et accessibilité de l'aire de stationnement. Il doit être aménagé en concomitance avec le reste du site de la friche Exxon-Mobil et le pôle d'échange multimodal afin d'assurer une cohérence globale des aménagements et le bon fonctionnement des activités futures.

### 3.2 Déplacement doux

Le parking sera équipé d'un réseau de déplacement doux cohérent avec les accès existants et projetés, notamment vers les berges du canal du Rhône à Sète, la rue de la Raffinerie et l'impasse Jean-Jacques Rousseau. Tout cheminement doux aura une largeur minimale d'au moins 2,00 mètres. La conception des cheminements doux intégrés à des espaces verts favorisera l'utilisation de matériaux perméables/semi-perméables.

Une passerelle piétonne sera édifiée de part et d'autre du canal du Rhône à Sète permettant de relier le quai Voltaire et la rue Joseph Perrier au secteur d'OAP. Elle aura une largeur utile en section courante d'au moins 3,00 mètres. Son accessibilité aux PMR sera favorisée.

L'aire de stationnement doit favoriser l'accès au centre-ville, ses commerces, services, équipements et en particulier au pôle culturel des Chais Botta en cours de construction. Le maillage en cheminements doux entre le parking et le cœur de ville est donc une évidence pour sécuriser les déplacements piétons et cyclistes à long terme.

L'aménagement d'une passerelle piétonne en surplomb du canal du Rhône à Sète est un des objectifs majeurs du projet de la commune pour faciliter les échanges entre les deux rives du canal. Son accessibilité pour les PMR est un enjeu majeur pour réduire les distances à parcourir et renforcer l'attractivité du parking.

### 3.3 Stationnement

L'aménagement du secteur devra permettre l'aménagement d'environ 150 places de stationnement ouvertes au public. Une partie de ces emplacements sera équipée de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

L'aire de stationnement favorisera la création d'emplacements dédiés au stationnement des deux-roues et des vélos.

C'est un des principaux objectifs de la commune que de développer le stationnement public à proximité du cœur de ville, la prescription visant à réaliser

au moins 150 emplacements permet de sécuriser la réalisation des objectifs communaux qui permettront également à terme de repenser les espaces publics du cœur de ville en vue de favoriser la place des piétons et réduire celle de la voiture.

### 3.4 Aménagement paysager

Les franges nord, ouest et sud devront être paysagers et plantées d'arbres (5 essences minimum), d'arbustes (5 essences minimum) et de vivaces (5 essences minimum). Le maintien en pelouse des espaces libres et interstices n'est pas souhaité afin de limiter l'entretien et l'arrosage. Toutefois, il est encouragé de les planter en prairie fleurie et/ou bulbes à floraison printanière (tulipes, jonquilles, jacinthes, renoncules, etc.) et de limiter les surfaces minérales propices aux îlots de chaleur.

Les plantations devront suivre la palette végétale suivante :

- Les arbres : Olivier, Arbre de Judée, Chêne vert, Chêne Kermès, Cyprès, Margousier, Érable de Montpellier, Frêne à feuilles étroites, Tilleul, Paulownia, Faux Poivrier, Amandier, Néflier, Mimosa, Eucalyptus, Peuplier, Pin.
- Les arbustes : Genêt, Polygala Myrtifolia, Myrte, Bruyère méditerranéenne, Germandrée arbustive, Escallonia, Camphre, Lagerstroemia, Troène de Chine, Callistemon, Pistachiers, Arbousier, Argousier, Pittosporum Tobira.
- Les vivaces : Sauges, Gaura, Lavande, Valériane, Lantanas, Romarin, Cystes, Plumbago, Agapanthe, Euphorbes, Abélia, Rosiers, Iris, Euryops, Statice.
- Les grimpantes : Jasmins, Chèvrefeuilles, Bignonées, Bougainvilliers, Clématites, Solanums.
- Les autres plantes potentielles : Agave attenuata, Cordyliné, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata.

En fonction du projet paysager, des essences autres que celles-ci-dessus pourront compléter la palette végétale.

Le traitement paysager des abords de l'aire de stationnement joue un rôle important pour son intégration paysagère mais aussi dans la mise en valeur des abords du canal du Rhône à Sète et des franges d'urbanisation et le maintien/renforcement de la qualité du cadre de vie des riverains. C'est aussi un

enjeu important pour le développement de la trame verte urbaine et le renforcement de la biodiversité.

La palette végétale disposée dans l'OAP doit contribuer à renforcer la biodiversité locale et limiter l'usage de l'eau pour l'arrosage avec des essences adaptées au climat méditerranéen. Cette palette végétale s'inspire également des aménagements paysagers récents des entrées de ville de Frontignan mais aussi du corridor végétal le long du canal du Rhône à Sète et du dépôt GdH pour assurer une cohérence paysagère.

### 3.5 Les énergies renouvelables

L'aire de stationnement sera composée d'ombrières sur au moins la moitié du périmètre alloué aux stationnements. Ces ombrières devront être équipées de panneaux photovoltaïques sur la totalité de leur surface. Il sera pris en considération l'orientation des panneaux afin d'optimiser au mieux l'apport énergétique (pente des ombrières dirigées vers le sud ou l'ouest).

Le développement des énergies renouvelables sur au moins la moitié de l'aire de stationnement contribuera à l'atteinte de l'objectif régional de Région à Énergie Positive (stratégie REPos du SRADDET) à l'horizon 2040 et de couvrir une partie des besoins en énergie de la commune. Cela permettra également d'améliorer le confort d'usage des emplacements couverts, tout particulièrement en été.

### 3.6 La gestion hydraulique/ prévention du risque inondation

L'opération favorisera l'infiltration des eaux de pluies sur le site et ne devra pas aggraver les risques de ruissellement.

Les aménagements devront prévoir l'utilisation de matériaux de revêtement du sol perméables pour limiter le ruissellement urbain et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les eaux de pluie non infiltrées seront dirigées vers des ouvrages de gestion hydraulique intégrés aux aménagements paysagers.

La perméabilité des sols doit contribuer à limiter les ruissellements urbains et la nécessité de recourir à des ouvrages de gestion hydraulique pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque ou en générer de nouveaux pour les milieux en aval. La gestion de l'aléa inondation par ruissellement est un objectif fort de la commune afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

### 3.7 Espace public

L'opération devra prévoir une placette donnant sur la passerelle piétonne qui mène au quai Voltaire et la rue Joseph Perrier. Cet espace intégrera un mobilier urbain propice à la détente ainsi que des espaces paysagers plantés.

L'aménagement d'une placette doit favoriser la déambulation piétonne aux abords du parking et du canal du Rhône à Sète mais aussi être le point de départ vers le cœur de ville depuis la passerelle. L'intégration de mobiliers urbains permettra aussi de favoriser la détente et de profiter des vues sur le cœur de ville et le canal du Rhône à Sète avec en toile de fond le massif de la Gardiole. Il s'agira à la fois d'une invitation à la détente, à la rencontre et à la contemplation des paysages dans le prolongement des espaces publics du cœur de ville revalorisés.

### 3.8 Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement ci-dessous synthétise et spatialise les objectifs détaillés dans l'OAP.

### LÉGENDE

#### Mobilités / Déplacements

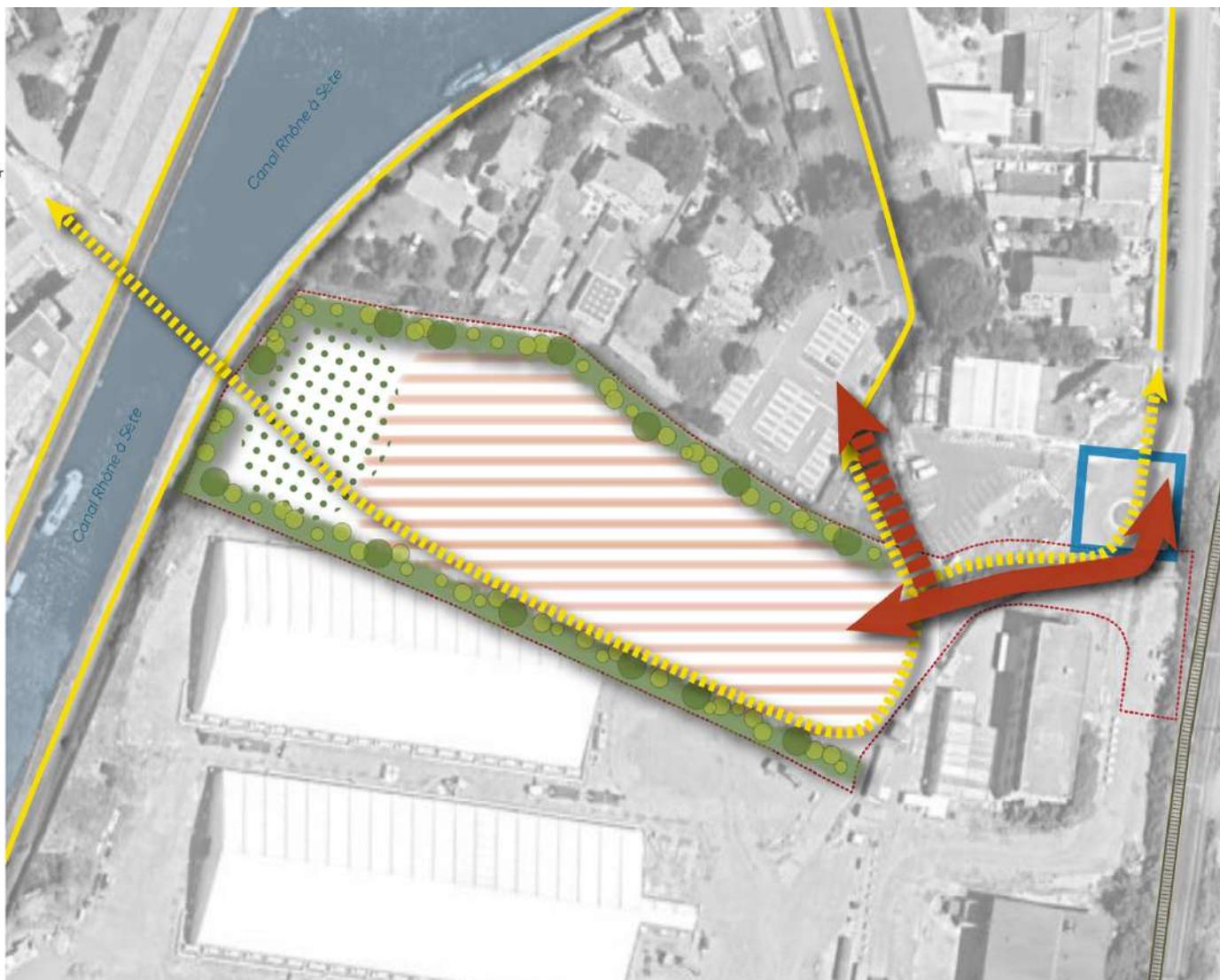
-  Aire de stationnement arborée à créer
-  Place piétonne arborée et plantée à créer
-  Rond point à requalifier
-  Principe de voirie primaire arborée
-  Principe de voirie primaire temporaire
-  Cheminement piéton existant
-  Principe de cheminement piéton

#### Environnement-Paysage

-  Canal Rhône à Sète
-  Haie bocagère à créer
-  Plantations arborées et arbustive en ordre aléatoire à port libre à réaliser

#### Divers

-  Périmètre indicatif de l'OAP



## 6. ANALYSE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES

### 6.1 Avis de la MRAe et décision du Conseil Municipal sur l'absence d'évaluation environnementale

Dans son avis n°2024ACO118 du 24 juillet 2024, la Mission Régionales de l'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie a dispensé la modification n°1 du PLU de Frontignan d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Par délibération du 24 septembre 2024, le conseil municipal de Frontignan a décidé de poursuivre la modification n°1 du PLU sans procéder à une évaluation environnementale au regard de l'avis de la MRAe précité.



**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur le projet de modification n°1 du PLU de Frontignan (Hérault)**

N°Saisine : 2024-013338  
N°MRAe : 2024ACO118  
Avis émis le 24 juillet 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2024 – 013338 ;
- modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Frontignan (Hérault) ;
- déposée par la personne publique responsable, commune de Frontignan ;
- reçue le 04 juin 2024 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

#### Article 1<sup>er</sup>

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Frontignan (Hérault), objet de la demande n°2024 – 013338, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Christophe Conan conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



**EXTRAIT du REGISTRE  
des  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la commune de Frontignan**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE 24 SEPTEMBRE A 18 HEURES 30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 18 SEPTEMBRE 2024, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE VOLTAIRE A FRONTIGNAN EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR MICHEL ARROUY MAIRE.

**PRESENTS :** Michel ARROUY (maire), Claudie MINGUEZ, Youcef EL AMRI, Valérie MAILLARD, Olivier LAURENT, Georges MOUREAUX, Caroline SALA, Eric BRINGUIER, Renée DURATON-PORTELLI (adjoints) - Kevline GOUVERNAYRE, Loïc LINARES, Nathalie GLAUDE, Frédéric ALOY, Sophie CWICK, Fabien NEBOT, Chantal CARRION, Patrick BOURMOND, Isabel VILAVERDE-FIUZA, Jean-Louis BONNERIC, Nancy SUBITANI, David JARDON, Yannick COQUERY, Georges FORNER, Gérard PRATO, Gilles ARDINAT, Marie-France BRITTO, Patricia ANDRIEU (conseillers municipaux).

**ABSENTS EXCUSES REPRESENTES :** Caroline SUNE (procurator à Claudie MINGUEZ), Jean-Louis MOLTO (procurator à Frédéric ALOY), Max SAVY (procurator à Eric BRINGUIER), Jean-Louis PATRY (procurator à Michel ARROUY), Béatrice BUJ (procurator à Chantal CARRION), Olivier RONGIER (procurator à Gilles ARDINAT), Laura ANDREOLETTI (procurator à Marie-France BRITTO).

**ABSENT :** Claude COMBES.

**OBJET :** Aménagement / urbanisme : Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1 AUB du PLU : dispense d'évaluation environnementale.

**N/REF :** MA/PM/NT/MB/FAA - N°2024-270.

M. Frédéric Aloy rappelle que lors de sa séance du 03 avril 2024 le conseil municipal a adopté par délibération n°2024-112, les motifs du projet d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AUB du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Comme exposé dans cette délibération, l'ouverture partielle à l'urbanisation est nécessaire pour permettre l'aménagement du futur parking du cœur de ville, sur une parcelle de l'emprise de l'ancienne raffinerie Mobil, classée actuellement en zone 1AUB du PLU en vigueur, qui n'autorise à ce jour aucune construction ni aménagement.

A cette fin, suite à la délibération du 3 avril dernier, conformément aux textes en vigueur, M. le Maire a pris un arrêté municipal en date du 17 avril 2024, engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Frontignan.

Conformément au code de l'urbanisme (cf. notamment ses articles R104-12 3° et R104-33), cette procédure de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale (Elia, DREAL) pour déterminer s'il était nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de ladite procédure.

Au vu de l'avis n° 2024ACO118 de l'autorité environnementale en date du 24 juillet 2024, selon lequel la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Frontignan (34) ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale, prenant acte du fait que le projet fondant cette modification n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, il revient à présent au conseil municipal de décider de poursuivre la procédure de modification du PLU et de soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable.

Accusé de réception en préfecture  
034-215421196-20240924-DEL\_2024\_270-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2024  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

M. Frédéric Aloy propose donc au Conseil municipal de :

- Poursuivre la procédure de modification du PLU et de soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable du fait de l'absence d'impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ;
- Donner tout pouvoir au Maire pour signer tout document et accomplir toute formalité relatifs à cette procédure.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
LE RAPPORTEUR ENTENDU,  
APRES EN AVOIR DELIBERE.**

- **DECIDE** de poursuivre la procédure de modification du PLU et de soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable du fait de l'absence d'impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ;
- **DONNE** tout pouvoir au Maire pour signer tout document et accomplir toute formalité relatifs à cette procédure.

VOTES	
CONTRE	0
ABSTENTION	0
POUR	34



Pour extrait conforme, Frontignan  
Les jour, mois et an que dessus

Michel Arrouy  
Maire

Accusé de réception en préfecture  
034-215421196-20240924-DEL\_2024\_270-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2024  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

## 6.2 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences est basée sur le projet et les évolutions du PLU mises en œuvre dans la présente modification.

Ces incidences se basent donc sur les modifications apportées au zonage, au règlement, aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'analyse de ces incidences s'apprécie sur leur « caractère positif ou négatif, direct ou indirect de l'incidence née du cumul de ces effets ».

### 6.2.1 Santé humaine

#### Incidence nulle à positive

L'aménagement du secteur a déjà fait d'une dépollution du sol qui a permis de limiter les incidences sur la santé humaine et plus largement sur l'environnement. La création d'une aire de stationnement va permettre de créer des surfaces peu propices à des remontées de pollutions résiduelles.

La mise en œuvre du PLU modifié n'a pas d'incidence sur la santé humaine. Elle ne sera pas susceptible d'augmenter la pollution de l'air mais à l'inverse pourra limiter sa concentration en centre-ville en favorisant le report modal en périphérie afin de valoriser les mobilités douces pour l'accès aux commerces, services et équipements du cœur de ville.

### 6.2.2 Population

#### Pas d'incidence

La modification n°1 du PLU de Frontignan ne prévoit pas l'accueil de populations permanentes et temporaires : il s'agit de créer une aire de stationnement et une passerelle reliant les deux rives du canal du Rhône à Sète.

### 6.2.3 Espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de modification n°1 du PLU de Frontignan prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUB, zone bloquée. La zone se situe sur une friche industrielle, le site Exxon Mobil. En ce sens, le projet de modification du Plu de Frontignan n'engendre aucune nouvelle consommation d'espace.

Par ailleurs, il est prévu une renaturation partielle du site ouvert à l'urbanisation.

La modification induit donc une incidence nulle à positive sur les espaces naturels et agricoles.

### 6.2.4 Nature 2000

#### Pas d'incidence

Les sites Natura 2000 qui couvrent la commune sont distant du secteur de la modification du PLU.

Les aménagements prévus sur la zone UPc ne sont pas susceptibles d'affecter les sites et espèces Natura 2000.

### 6.2.5 Espèces protégées

#### Pas d'incidence

Le site est exempt de végétation du fait de la réhabilitation/dépollution récente du secteur (livraison des travaux au printemps 2024).

Les nuisances occasionnées par les travaux de dépollution ne sont pas favorables à l'utilisation du site par des espèces protégées.

### 6.2.6 ZICO

#### Pas d'incidence

### 6.2.7 Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue

#### Incidence nulle à positive.

Le projet consiste en la requalification partielle d'une friche industrielle en cours de dépollution (dépollution terminée sur le secteur objet de la modification du PLU). Il n'apporte donc pas d'incidence négative sur la TVB, les corridors et réservoirs identifiés à l'échelle de la commune. À l'inverse, la modification permettra de renforcer la fonctionnalité et la qualité de la TVB communale à travers la renaturation partielle du site (espaces verts paysagers et plantés d'arbres notamment) permettant ainsi de rétablir des corridors écologiques entre la ville à l'ouest et les étangs à l'est.

### 6.2.8 Espèces faisant l'objet d'un PNA

La modification n°1 du PLU de Frontignan n'est pas susceptible d'avoir d'incidence négative le PNA Léopard Ocellé : absence d'habitat favorable à l'espèce + aucune présence de l'espèce à ce jour sur le site.

### **6.2.9 Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale**

**Pas d'incidence**

#### **6.2.10 Zones humides**

**Pas d'incidence**

Bien que située en limite de la zone humide du canal du Rhône à Sète, le projet de modification ne prévoit aucun aménagement dans cet espace. La passerelle piétonne surplombera le canal et prendra appui sur les espaces terrestres non humides de part et d'autre : le quai Voltaire à l'ouest et le secteur de la modification à l'est.

#### **6.2.11 Périmètre de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population**

**Pas d'incidence**

Aucun périmètre de captage n'est présent sur la commune.

#### **6.2.12 Ressource en eau**

La modification n°1 du PLU de Frontignan n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation et n'est pas susceptible d'augmenter significativement les besoins en eau potable.

Le projet prévoit uniquement l'aménagement d'une aire de stationnement, d'une passerelle piétonne, d'une placette publique et d'espaces verts publics. Un arrosage des espaces verts pourra être prévu les premières années afin de favoriser la prise des végétaux. L'arrosage sera stoppé progressivement. De plus, les OAP imposent une palette végétale adaptée au climat méditerranéen et au changement climatique.

#### **6.2.13 Assainissement**

**Pas d'incidence**

Le projet ne nécessite pas de raccordement au réseau d'assainissement.

#### **6.2.14 Qualité des eaux superficielles et souterraines**

Aucune incidence sur la qualité des eaux souterraines et superficielles n'est à prévoir suite à cette modification du PLU.

Des ouvrages de compensation l'imperméabilisation des sols seront aménagés et prévoieront, le cas échéant, les mesures permettant de lutter contre la pollution des milieux récepteurs conformément à la réglementation en vigueur.

#### **6.2.15 Pollution du sous-sol, déchets**

Aucune pollution du sous-sol n'est à prévoir, ni aucun déchet dangereux.

#### **6.2.16 Risques naturels, technologiques**

Les risques naturels sont pris en compte dans le PLU approuvé. La modification n°1 du PLU n'entraîne pas l'exposition de nouvelles personnes aux risques naturels : le secteur objet de la modification est situé hors zone inondable PPRi. De plus, l'aire de stationnement est compatible avec les nouvelles règles de l'arrêté du 5 mars 2024 notamment celles sur l'intégration de dispositifs (aménagements hydrauliques, revêtements de surface, dispositifs végétalisés) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évacuation (l. 111-19-1 du Code de l'Urbanisme).

Les risques technologiques sont situés au sud de la péninsule (GDH). Les risques d'inondation n'impactent pas le site et ne seront pas aggraver.

#### **6.2.17 Sites classés, sites inscrits**

**Pas d'incidence**

#### **6.2.18 Zones comportant du patrimoine culturel, architectural**

**Pas d'incidence**

#### **6.2.19 ZPPAUP ou AVAP, PSVM**

**Pas d'incidence**

#### **6.2.20 Les perspectives paysagères**

Incidence positive : le projet d'aire de stationnement a pour objectif d'améliorer les perceptions paysagères depuis le quai Voltaire et Frontignan-Ville.

#### **6.2.21 Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, autres risques de nuisances**

**Bruit** : aucune incidence

**Qualité de l'air** : incidence faible, la présence de la végétation a pour objectif de limiter la pollution de l'air dû aux voitures

**Cadre de vie** : incidence positive : création d'une passerelle reliant le quai Voltaire et l'aire de stationnement et création d'une placette. Renaturation d'une partie du site.

### **6.2.22 Énergies**

Incidence positive : les ombrières présent sur l'aire de stationnement seront équipées de panneaux photovoltaïques dont la production sera reversée dans le réseau public.

### **6.2.23 Conclusion**

La modification n°1 d PLU de Frontignan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

COMMUNE DE FRONTIGNAN-LA PEYRADE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°1 approuvée le 6 février 2025*

